



## Odinsgade ApS

Vestervej 48  
9240 Nibe  
CVR-nr. 38247891

## Årsrapport 2024

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
26.06.2025

---

**Peter Larsen**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2024	6
Balance pr. 31.12.2024	7
Egenkapitalopgørelse for 2024	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Odinsgade ApS

Vestervej 48

9240 Nibe

CVR-nr.: 38247891

Hjemsted: Aalborg

Regnskabsår: 01.01.2024 - 31.12.2024

## Direktion

Peter Larsen, direktør

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Østre Havnepromenade 26, 4. sal

9000 Aalborg

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2024 - 31.12.2024 for Odinsgade ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2024 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2024 - 31.12.2024.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Jeg anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.2024 - 31.12.2024 for opfyldt.

Jeg indstiller til generalforsamlingen, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nibe, den 26.06.2025

## Direktion

**Peter Larsen**  
direktør

# Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

## Til den daglige ledelse i Odinsgade ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Odinsgade ApS for regnskabsåret 01.01.2024 - 31.12.2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er den daglige ledelses ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aalborg, den 26.06.2025

## **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

## **René Winther Pedersen**

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne34173

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i køb og salg af ejendomme og dermed beslægtet virksomhed.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

# Resultatopgørelse for 2024

	Note	2024 kr.	2023 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>365.998</b>	<b>375.814</b>
Andre finansielle indtægter		3.487	497.585
Andre finansielle omkostninger	1	(214.961)	(192.876)
<b>Resultat før dagsværdireguleringer og skat</b>		<b>154.524</b>	<b>680.523</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		100.000	(400.000)
<b>Resultat før skat</b>		<b>254.524</b>	<b>280.523</b>
Skat af årets resultat	2	(55.759)	(62.814)
<b>Årets resultat</b>		<b>198.765</b>	<b>217.709</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		198.765	217.709
<b>Resultatdisponering</b>		<b>198.765</b>	<b>217.709</b>

# Balance pr. 31.12.2024

## Aktiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Investeringsjendomme		8.500.000	8.400.000
<b>Materielle aktiver</b>	3	<b>8.500.000</b>	<b>8.400.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>8.500.000</b>	<b>8.400.000</b>
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	4	7.830	0
Periodeafgrænsningsposter		5.339	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>13.169</b>	<b>0</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>83.279</b>	<b>32.656</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>96.448</b>	<b>32.656</b>
<b>Aktiver</b>		<b>8.596.448</b>	<b>8.432.656</b>

**Passiver**

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Virksomhedskapital		40.000	40.000
Overført overskud eller underskud		2.623.438	2.424.673
<b>Egenkapital</b>		<b>2.663.438</b>	<b>2.464.673</b>
Udskudt skat		558.000	535.000
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>558.000</b>	<b>535.000</b>
Gæld til realkreditinstitutter		4.808.622	4.925.651
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>4.808.622</b>	<b>4.925.651</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	5	113.533	90.468
Deposita		155.282	151.390
Leverandører af varer og tjenesteydelser		15.000	15.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		249.814	102.660
Skyldig skat		32.759	147.814
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>566.388</b>	<b>507.332</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>5.375.010</b>	<b>5.432.983</b>
<b>Passiver</b>		<b>8.596.448</b>	<b>8.432.656</b>
Personaleforhold	6		
Dagsværdioplysninger	7		
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

# Egenkapitalopgørelse for 2024

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	40.000	2.424.673	2.464.673
Årets resultat	0	198.765	198.765
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>40.000</b>	<b>2.623.438</b>	<b>2.663.438</b>

# Noter

## 1 Andre finansielle omkostninger

	2024 kr.	2023 kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	2.000	2.660
Renteomkostninger i øvrigt	212.961	154.925
Øvrige finansielle omkostninger	0	35.291
	<b>214.961</b>	<b>192.876</b>

## 2 Skat af årets resultat

	2024 kr.	2023 kr.
Aktuel skat	32.759	147.814
Ændring af udskudt skat	23.000	(85.000)
	<b>55.759</b>	<b>62.814</b>

## 3 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	5.955.480
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>5.955.480</b>
Dagsværdireguleringer primo	2.444.520
Årets dagsværdireguleringer	100.000
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>2.544.520</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>8.500.000</b>

Selskabets investeringsejendom er en boligejendom på 300 m<sup>2</sup> beliggende i Aalborg. Investeringsejendommen er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model, med udgangspunkt i normaliserede driftsafkast og relevante afkastkrav. Dagsværdiberegningen er naturligt behæftet med usikkerhed, idet den indeholder væsentlige elementer af skøn.

Ejendommen er 100 % udlejet til et årligt driftsafkast på 409 t.kr. Afkastkravet udgør 4,75 % i 2024 (4,75 % i 2023). Et udsving på 0,25 %-point i afkastkravet vil påvirke dagsværdien af investeringsejendommen med:  
+0,25 %: -400 t.kr.  
-0,25 %: +500 t.kr.

Den gennemsnitlige pris udgør for selskabets investeringsejendomme 28.333 kr. pr. m<sup>2</sup>.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

#### 4 Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse

	Direktion kr.
Tilgodehavender	7.830

#### 5 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2024 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2023 kr.	Forfald efter 12 måneder 2024 kr.	Restgæld efter 5 år 2024 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	113.533	90.468	4.808.622	4.320.673
	<b>113.533</b>	<b>90.468</b>	<b>4.808.622</b>	<b>4.320.673</b>

#### 6 Personaleforhold

Virksomheden har ingen ansatte udover direktionen. Direktøren har ikke modtaget vederlag.

#### 7 Dagsværdioplysninger

	Investerings- ejendomme kr.
Dagsværdi ultimo	8.500.000
Urealiserede dagsværdireguleringer indregnet i resultatopgørelsen	100.000

#### 8 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Larsen Holding Nibe ApS som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationsselskabets årsregnskab.

#### 9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 4.922 t.kr., er der givet pant i ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør 8.500 t.kr.

# Anvendt regnskabspraksis

## Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning ved udlejning indregnes i resultatopgørelsen i forbindelse med den påløbende lejeperiode. Omsætningen indregnes til dagsværdi ekskl. moms og afgifter.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder administrationsomkostninger.

### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### **Andre finansielle omkostninger**

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

### **Skat**

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med alle danske tilknyttede virksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

### **Balancen**

#### **Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

#### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

#### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

#### **Udskudt skat**

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

**Gæld til realkreditinstitutter**

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

**Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**Skyldig og tilgodehavende skat**

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.